

Üürivaidlusasi nr.	11-1/44/15
Otsuse kuupäev ja koht	03.07.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded E. V. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn, tegelik elukoht teadmata) vastu temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 999,93 euro ja 01.06.2015 – 10.06.2015 eest vastavalt esitatavale arvele ning viivise 2082,23 euro ja alates 01.06.2015 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Haabersti Haldus esindaja Valeria Štšerbakova
Asja läbivaatamise kuupäev	25.06.2015
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista E.V.lt kahjuhüvitis ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 901,76 eurot (üheksasada üks eurot 76 senti) ja alates 01.06.2015 esitatud arvete alusel vastavalt arvetele märgitud summadele.**
- 3. Välja mõista E. V.lt viivis 2057,14 eurot (kaks tuhat viiskümmend seitse eurot 14 senti) ja alates 02.06.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna linna esindaja OÜ Haabersti Haldus Tallinna Üürikomisjonile 28.04.2015 esitatud avalduse kohaselt oli Tallinna linn sõlminud vastustaja E. V.ga 11.11.2009 eluruumi üürilepingu tähtajaga viis aastat; käesolevaks ajaks on pooltevaheline üürileping lõppenud. Üürilepingu sõlmimisel oli lepitud kokku üüris 76,54 eurot kuus ja selles, et üürnik maksab ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Tallinna Üürikomisjoni 16.02.2015 otsusega üürivaidlusasjas nr xxx kohustati vastustajat eluruum Tallinna linnale tagastama, määrati otsuse täitmise viis ning mõisteti temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 2537,54 eurot.

Ajavahemikul 01.11.2014 – 01.04.2015 on vastustajale esitatud arveid 666 euro eest. Lisaks võlale on maksmata ka viivis 01.12.2012 – 01.04.2015 eest 1757,88 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimuste“ p-dele 20.1 ja 23.1 välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võlg 01.11.2014 – 01.04.2015 eest 666 eurot ja alates 01.04.2015 kuni eluruumi valduse üleandmiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 01.12.2012 – 30.03.2015 eest 1757,88 eurot ja alates 01.04.2015 kuni võla tasumiseni määras 0,15% võlalt päevas.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete juurde, kuid täpsustas neid. Kuna Tallinna linn on eluruumi valduse 10.06.2015 tagasi võtnud, nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võlga 01.06.2015 seisuga 999,93 eurot ja juunikuu 10 päeva eest (01.06. – 10.06.2015) vastavalt esitatavale arvele. Viivist nõuab 01.06.2015 seisuga 2082,23 eurot ja edaspidi määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 25), mille ta on 04.06.2015 kohtutäituri vahendusel kätte saanud (menetlusedokumentide kättetoimetamise akt, tlk 27-31). Kutses olid talle teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvaid põhjuseid ei tõendanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon on samade poolte vahel üürivaidlusasjas nr xxx tehtud otsusega (jõustus 26.03.2015; tlk 6-8) teinud kindlaks, et avaldaja Tallinna linna ja vastustaja E. V. vahel 11.11.2009 sõlmitud eluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks lõppes 11.11.2014. Sama otsusega kohustas üürikomisjon vastustajat eluruumi Tallinna linnale tagastama, määras juhuks, kui ta seda ei tee, otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise ning mõistis temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 31.10.2014 seisuga 2537,54 eurot.

Samas otsuses tuvastas komisjon veel, et pooltevahelise üürilepingu tingimuste kohaselt pidi vastustaja lisaks üürile maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksed; et hiljemalt lepingu lõppemise päeval pidi üürnik eluruumi oma varast vabastama ja andma selle üle üürileandja valdusesse; et eluruumi üleandmine seisneb selles, et üürnik annab üle kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt ning et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üürileandjale üleandmisega ja võtmete tagastamisega, peab ta viivitatud aja eest maksma kõik kõrvalkulud ja üürileandjale kahjuhüvitist.

Komisjon tuvastas ka avaldaja esindaja Haabersti Halduse OÜ õiguse tegutseda Tallinna linna esindajana Tallinna Linnavaarameti ja Haabersti Haldus OÜ vahel 18.12.2014 sõlmitud lepingu nr 3.1-5/14/366 alusel.

Tallinna kohtutäituri Kersti Seisleri 10.06.2015 koostatud kinnisasja valduse äravõtmise akti kohaselt vabastas vastustaja eluruumi ja esitas korteri võtmed kohtutäiturile (akt, tlk 34-35).

Avaldaja Tallinna linn palub vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 999,93 eurot ja 01.06.2015 – 10.06.2015 eest vastavalt talle esitatavale arvele ning viivise 2082,23 eurot ja alates 02.06.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

VÕS § 335 tulenevalt, kui üürnik ei anna eluruumi pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas kokkulepitud üüri või turuüüri. Sama põhimõtte on sätestatud ka üürilepingu tüüptingimustes.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja eluruumi üürilepingu lõppemisel avaldajale ei tagastanud. Seega peab ta maksma eluruumi eest ajani, mil Tallinna linn eluruumi valduse kohtutäituri abil üle võttis (so kuni 10.06.2015). Vastustaja talle sel ajavahemikul (november 2014 – juuni 2015) esitatud arveid vaidlustanud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kohustus tasuda eluruumi eest iga kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korteri saldo, tlk 36-41) – nähtub, et vastustaja on viimase makse eluruumi eest teinud augustis 2013 ja rohkem midagi maksnud ei ole.

Selle tulemusel on tema võlg eluruumi eest 31.05.2015 seisuga kokku 3439,30 eurot (tlk 41). Lahutades sellest summast üürivaidlusasjas nr xxx välja mõistetud 2537,54 eurot, jääb võlaks 901,76 eurot ($3439,30 - 2537,54 = 901,76$). Seega on põhjendatud vastustajalt kahjuhüvitiseks eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võlana välja mõista 31.05.2015 seisuga 901,76 eurot. Avaldaja esindaja nõudis komisjoni istungil võlga 999,93 eurot, kuid korteri saldost nähtuvalt on sellises suuruses võlg vastustajal eelduslikult pärast 30.06.2015. Kuna nimetatud tähtaeg ei olnud komisjoni istungi toimumise päevaks veel saabunud, st võlg ei olnud asja läbivaatamise ajal sissenõutav, ei ole alust vastustajalt välja mõista võlga 30.06.2015 seisuga.

Lisaks nõuab avaldaja, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, võlga ka etteulatuvalt, kuni ajani, mil avaldaja eluruumi valduse üle võttis, vastavalt vastustajale esitatud arvetele. Komisjon peab nõuet põhjendatuks. Etteulatuvalt lubab nõuet esitada ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 369, mis sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja ei ole kaks aastat eluruumi eest midagi maksnud, on alust eeldada, et ta ei tee seda ka edaspidi. Vastustajale esitatud arvetel on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras tasu maksmist. Kahjuhüvitise suuruse määramisel ei ole lähtutud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivita-

tud päeva eest), seega ei nõua avaldaja kahjuhüvitist lubatust rohkem. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei esitanud. Eeltoodust tulenevalt peab vastustaja ka kõik talle pärast 31.05.2015 esitatud või veel esitatavad arved ära maksma.

Vastustajalt tuleb välja mõista kahjuhüvitis ja kõrvalkulude võlg 901,76 eurot ning alates 01.06.2015 esitatud arvete alusel vastavalt arvetele märgitud summadele.

Viivist nõuab avaldaja 01.06.2015 seisuga 2082,23 eurot ja alates 02.06.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivitanud, tal on ka avaldaja ees võlg. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaieldnud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summa eest päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 01.06.2015 seisuga arvestatud vastustajale viivist 2057,14 eurot (tlk 41), mitte 2082,23 eurot, nagu nõudis istungil avaldaja esindaja.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist, nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt, so alates 02.06.2015, määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Komisjon leiab, et viivisenõue on ka selles osas põhjendatud. Vastustajal on võlg eluruumi eest alates maikuust 2012 ning alates suvest 2013 ei ole ta maksnud midagi. Seega tuleb 01.06.2015 seisuga arvestatud viivis 2057,14 eurot vastustajalt välja mõista. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik kogu viivist nõuda kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue tervikuna on põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 01.06.2015 seisuga 2057,14 eurot ja alates 02.06.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 25). Vastustaja on kutse kätte saanud ning seega olid nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Vastustaja helistas istungi toimumise päeval ja teatas, et ei saa seoses tööülesannete täitmisega istungile ilmuda, kuid tõendeid selle väite kinnitamiseks ta ei esitanud. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Kuigi komisjon korrigeeris vastustajalt väljamõistetavaid summasid võrreldes avaldaja esindaja istungil nõutuga, tuleb avaldaja avaldus lugeda tervikuna rahuldatuks. Komisjon lühendas vaid ajavahemikku, mille eest luges põhjendatuks võla ja viivise kindla summana väljamõistmise; ajavahemik, mille eest on nõue esitatud etteulatuvalt, selle võrra pikenes.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber